

ACTA ASAMBLEA QUARTIER NORDELTA DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2013

Siendo las 11:00 hs. el Sr. Hector Gatto, en representación de TPYA Fiduciaria S.A. da comienzo a la Asamblea con la presencia de 14 fiduciantes que representan 17 unidades, a efectos de dar tratamiento al siguiente Orden del Día:

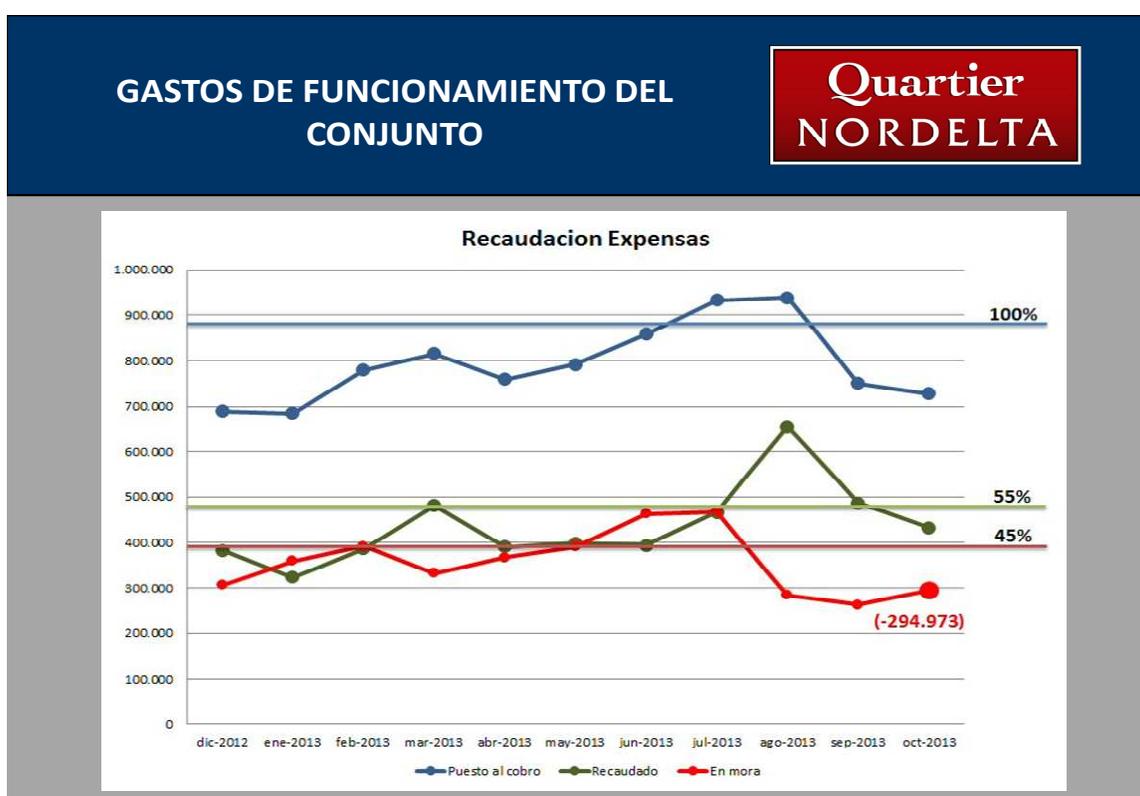
1. Designación de dos Fiduciantes para firmar el Acta de Asamblea
2. Proceso de Escrituración de las unidades
3. Gastos de funcionamiento del complejo, ARBA y AVN: Estado de situación
4. Morosidad
5. Aportes futuros
6. Estados Contables al 31/10/2013

En primer término son designados por unanimidad Evangelina Rodeles y Carlos Sanchez Sorondo para firmar al Acta de la reunión.

A continuación, toma la palabra el Ing. Carlos Bosio Maturana, Gerente General de Argencons S.A., quien hace una breve reseña de las acciones realizadas hasta la fecha para concluir la subdivisión en Propiedad Horizontal y poder comenzar la etapa de Escrituración de las unidades. Luego, comenta el cronograma de actividades futuras que incluye; I) la presentación del Plano definitivo ante ARBA y registro del mismo en mayo 2014. II) la presentación del Legajo Parcelario ante ARBA y comunicación al Registro de la Propiedad en junio 2014 y III) Comienzo de escrituraciones en julio 2014.

A partir de ese momento, comienza una nueva etapa, con la creación del consorcio aunque el Fideicomiso recién estará en condiciones de iniciar el proceso de cierre cuando se haya escriturado la totalidad de las unidades.

Pasando al tercer punto a tratar y resumiendo la información comentada, se analizó el comportamiento durante todo el año 2013, tanto de los montos puestos al cobro como de lo realmente recaudado. Se adjunta a continuación el gráfico que muestra la variación de dichos importes así como la mora que presenta el Fideicomiso durante el período Dic '12 / Oct '13.



Luego, se presenta el nuevo presupuesto de gastos de funcionamiento del complejo, que tendrá vigencia a partir de Enero próximo y es el siguiente:

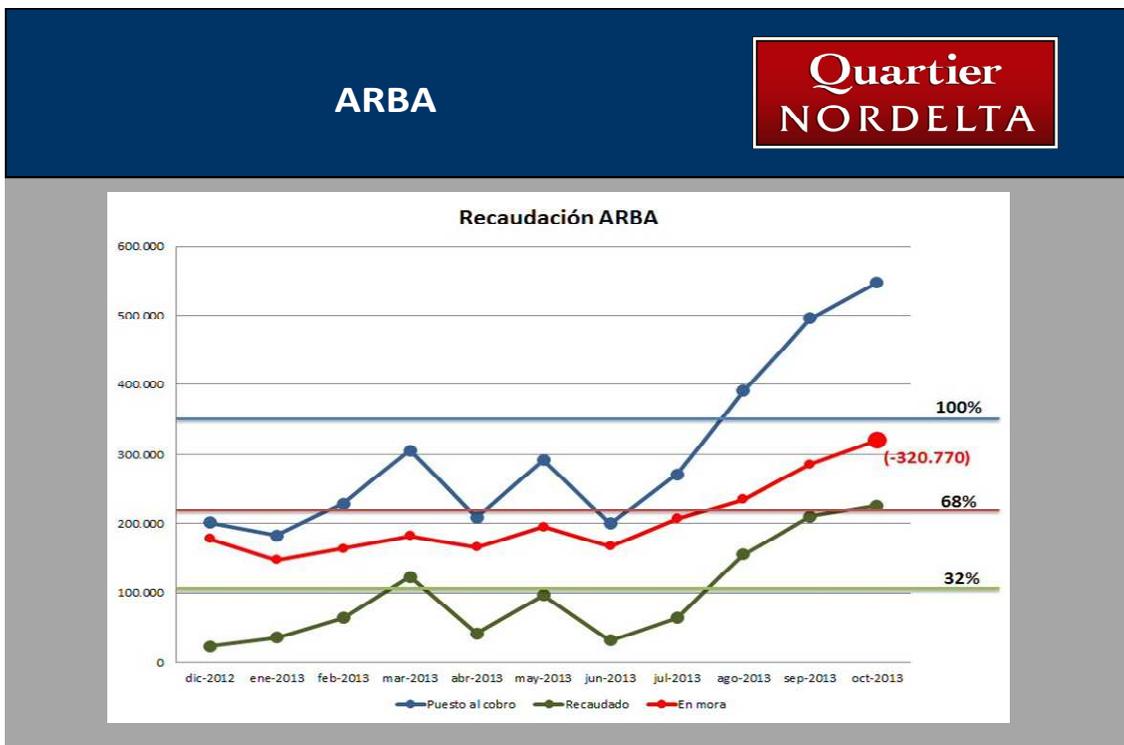
PRESUPUESTO / GASTOS DE FUNCIONAMIENTO



• Servicio de Seguridad	\$ 145.000
• Servicio de Limpieza	\$ 45.000
• Sueldos y Cargas Sociales	\$ 40.000
• Mantenimientos de Ascensores y Otros.	\$ 35.000
• Servicios Públicos	\$ 15.000
• Reparaciones y Consumibles	\$ 32.000
• Redes y Servicios	\$ 30.000
• Varios	\$ 30.000
• Seguros, Sistema de Cobranzas, Gastos Bancarios	\$ 30.000
• Honorarios de Administración / Proc. de Expensas	\$ 18.000
	\$ 420.000
• Residuos	\$ 25.000
• AVN	\$ 65.000
	\$ 90.000
TOTAL	\$ 510.000

Respecto a ARBA se explica que, una vez que se hayan escriturado las unidades, éstas tributarán a ARBA un importe sensiblemente inferior al actual, debido al sistema de cálculo que utiliza ARBA.

Se adjunta a continuación un gráfico que muestra los importes puestos al cobro, recaudados y en mora, por dicho concepto:



Se aclara que se ha definido como política, el seguir el pago en tiempo y forma de los impuestos de ARBA, a fin de no entorpecer el proceso de Escrituración. Por lo tanto, y visualizando los resultados del gráfico anterior, es evidente que el desfase entre lo recaudado y lo pagado a ARBA, está siendo absorbido por la recaudación correspondiente a gastos de funcionamiento.

Pasando al punto "Morosidad", se destacó la regularización de deuda obtenida en más de 20 unidades debido a la gestión realizada durante el año. También se mencionaron una

serie de inconvenientes que dificultan la gestión de cobro (depósitos no identificados por falta de aviso de los fiduciantes, cesiones no informadas, etc.)

En este punto, también se tomó nota de algunas ideas propuestas por los asistentes, para mejorar la cobranza, como por ejemplo, publicación en lugares específicamente determinados con el detalle de los morosos emitida por la Fiduciaria, hacer una gestión personalizada en las unidades que presenten mora (tanto si están habitadas por el fiduciante como por un inquilino), etc.

Como síntesis de los puntos anteriores: al 31/10/13, se adeudan en concepto de gastos de funcionamiento \$ 294.973, por ARBA \$ 320.770 y por AVN (Asociación Vecinal Nordelta) \$ 87.132, todo lo que suma \$ 702.875.

Por otra parte, sabemos que durante el corriente mes de Diciembre se deberán abonar alrededor de \$ 260.000 a ARBA, con lo cual, el déficit total al día de hoy es un importe cercano al millón de pesos.

Como consecuencia de todo lo presentado hasta ese momento, y dado que el objetivo es transferirle al futuro consorcio de copropietarios una situación financieramente equilibrada, se informa que en los meses de Enero y Febrero de 2014, además de la expensa del mes, se solicitará en forma adicional un importe equivalente.

También se definió que aquellos fondos que se vayan recuperando de la deuda actual, pasarán a formar parte de un Fondo de reserva.

Se definió con el Administrador, Sr. Armata, que durante el año próximo se realizarán reuniones mensuales para evaluar el funcionamiento del complejo los segundos miércoles de cada mes, a las 18:30 hs. en Nordelta. Como excepción la reunión de Enero se realizará el Jueves 2, a la misma hora.

Con referencia al último tema del Orden del Día, los Estados Contables fueron aprobados por unanimidad.

Siendo las 13:00 hs. y sin más temas que tratar, se da por concluida la Asamblea.